



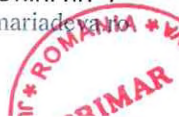
**JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA**

Primăria Municipiului Deva
Nr. 12936
Ziua 05 Luna 02 Anul 2026

**ARHITECT - ȘEF
DIRECȚIA URBANISM**

Deva, Piața Unirii nr. 4

urbanism@primariadeva.ro



**APROBAT
PRIMAR**

Lucian Ioan Rus

Ca urmare a cererii adresate de dl Buble Simion, în calitate de reprezentant al S.C. ZAMBIMO GROUP S.R.L., cu sediul în comuna Vorța, sat Visca, nr.61, județul Hunedoara, înregistrată la nr. 5041 din 20.01.2026,

Ca urmare a proiectului nr. 154/2025 elaborat de S.C. ATELIER DISIMETRIA S.R.L. DEVA,

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 22.01.2026 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, înființată în baza art.37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a HCL nr. 13/2014 privind înființarea C.T.A.T.U, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

NR. 2 din 05.02.2026

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal

“ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE”

generat de imobilul situat în județul Hunedoara, municipiul Deva, intravilan, Aleea Zambilei, nr. 2, înscris în C.F. nr. 61520 Deva, nr. cadastral 61520, în suprafață de 5.599,0 mp, C.F. nr. 61535 Deva, nr. cadastral 61535, în suprafață de 1.685,0 mp, C.F. nr. 61537 Deva, nr. cadastral 61537, în suprafață de 413,0 mp și C.F. nr. 76112 Deva, nr. cadastral 76112, în suprafață de 1.450,0 mp, categoria de folosință curți-construcții, aflat în proprietatea S.C. ZAMBIMO GROUP S.R.L, pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism cu nr. 392/05.11.2025, prin care se solicită obținerea avizului de oportunitate.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform documentației anexată cererii pentru avizul de oportunitate, teritoriul asupra căruia se aplică reglementările documentației PUZ se constituie din terenul aflat în intravilanul municipiului Deva aflat în proprietatea beneficiarei S.C. ZAMBIMO GROUP S.R.L, identificat prin extrasele C.F. nr. 61520 Deva, CF nr. 61535 Deva, CF nr. 61537 Deva și CF nr. 76112 Deva, în suprafață totală de 9.147,0 mp. Studiul urbanistic se va realiza pe suprafața aferentă unui perimetru lărgit în afara lotului astfel încât să cuprindă accesele și circulațiile din zonă și cvartalul cuprins între str. C.A. Rosetti, Aleea Panselușelor (până în str. C.A. Rosetti), Calea Zarandului și bdul N.Bălcescu;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Categoriile funcționale propuse ale dezvoltării sunt zona de locuire colectivă și amenajări aferente - accese carosabile și pietonale, platforme parcare, zone verzi;



26-12936-PDV Primaria Deva 05.02.2026

3. Indicatorii urbanistici:

- P.O.T. maxim 20% și C.U.T. maxim 2,20;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Pentru realizarea investiției este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal ce se va întocmi în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 176/16.08.2000 al MLPAT privind cadrul conținut; prezentarea pieselor desenate se va realiza în culorile standardizate conform ghidului metodologic;

- Documentația se va corela cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă (HCL nr.505/2018, HCL nr. 145/2018, HCL nr. 109/2016, HCL nr.308/2016, HCL nr. 205/2008, HCL nr. 148/2004, HCL nr.16/2017 modificată prin HCL nr. 33/2017). Documentațiile aprobate în zonă vor fi figurate în partea desenată;
- Se vor figura toate construcțiile existente în vecinătate și se vor cota distanțele față de construcția propusă;
- La elaborarea documentației PUZ se vor prelua reglementările prevăzute în Regulamentul privind infrastructura aferentă zonelor de dezvoltare urbană, din cadrul municipiului Deva aprobat cu HCL nr.95/2022;
- Se va ține cont de funcțiunea existentă în zonă, respectiv cea industrială, și se vor prevedea măsuri la nivel de cvartal pentru reglementarea acestei situații pentru a preveni o situație disfuncțională pe viitor cu privire la compatibilitatea funcțiunilor;
- Se vor preciza în mod clar tipurile de funcțiuni propuse la nivelul parterului blocului de locuințe și procentul pe care acestea îl ocupă raportat la suprafața construcției. De asemenea, se vor prevedea locuri de parcare suficiente pentru fiecare tip de funcțiune;
- La amplasarea obiectivului de investiție se va ține cont de gradul de rezistență la foc al construcției propuse precum și de gradul de rezistență la foc al construcțiilor din vecinătate, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare; Se va ține cont de prevederile Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P118/1 – 2025, în ceea ce privește compartimentarea antifoc față de clădirile învecinate; De asemenea, se va asigura accesul carosabil de intervenție la cel puțin două fațade alăturate cu zone de calare pentru autospeciale, conform normativului mai sus menționat
- Conform art.25 și art.26 și a Anexei nr. 4 din HG nr.525 pentru aprobarea RGU, se vor asigura accese carosabile și accese pietonale; se vor prevedea razele de racord în conformitate cu prevederile Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P118/1 – 2025 ;
- Se va studia posibilitatea creării unor legături pietonale cu Aleea Panseluțelor ;
- Conform Anexelor 4 și 5 la HG 525/1996 actualizată, se vor asigura alei carosabile și parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului - minim un loc de parcare/apartament, locuri de parcare pentru vizitatori și locuri de parcare pentru spațiile de servicii/comerț; caracteristicile acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență; parcajele vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor, Indicativ NP 24-2022;
- Se va asigura o zonă verde de utilitate publică în suprafață de minim 5% și un minim de 20mp/locuitor, conform prevederilor Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților; Se va studia posibilitatea amplasării unui loc de joacă pentru copii;
- Înălțimea maximă a construcțiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei. Membrii CTATU au propus reducerea înălțimii la maxim P+8 deoarece în zonă există locuințe colective dar regimul de înălțime existent este maxim P+4 și având în vedere art.31 din RGU cu privire la autorizarea executării construcțiilor cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate și art.32 alin(7) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul respectiv modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. De asemenea, s-a avut în

- vedere și faptul ca se propune și un demisol și un parter înalt pentru funcțiuni complementare care vor crește și mai mult înălțimea construcției propuse;
- Amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime de siguranță obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de asigurarea însoțirii, de amplasarea platformelor de gospodărire, cu respectarea prevederilor OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii;
 - În prezent, parcela identificată prin extrasul CF nr. 76111 Deva are servitute de trecere pe terenul care asigură accesul la construcția propusă, identificat prin extrasul CF nr. 61537 Deva iar în planșa nr. A03 Concept propus nu s-a propus un acces către parcela menționată mai sus. În etapa următoare se va ține cont de reglementarea accesului pentru această parcelă ;
 - Obiectivul va fi racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua de canalizare și alimentare cu apă potabilă prin grija investitorului, conf. Art. 13 al regulamentului de urbanism;
 - Se va preciza modul de asigurare a utilităților în baza soluțiilor obținute de la furnizorii de utilități pentru a fi stabilite exact punctele de racordare la rețelele existente și alte lucrări adiacente (ex:necesitatea unui spor de putere);
 - Se vor respecta prevederile Normativului privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților, indicativ NP 133-2013;
 - Se va prezenta suportul topografic actualizat recepționat de către OCPI care va fi folosit ca suport pentru planșele cuprinzând situația existentă și planșele cu propuneri și va fi însoțit de procesul verbal de recepție al lucrării topografice, cu evidențierea limitelor extraselor C.F. nr. 61520 Deva, CF nr. 61535 Deva, CF nr. 61537 Deva și CF nr. 76112 Deva, prin care se identifică terenul supus reglementărilor;
 - În conformitate cu Ordinul nr.904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, documentațiile de urbanism se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970, în conformitate cu Normele Tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, prevăzute în Anexa nr.5 la Normele Metodologice;
 - În Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG nr.525/1996, cu modificările și completările ulterioare, la art. 13 - Asigurarea echipării edilitare, se precizează la alin(1) că autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. Conform alin (2), autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Astfel, toate costurile pentru funcționarea obiectivului de investiție intră în sarcina investitorilor interesați, inclusiv, dacă este cazul, costuri cu echiparea edilitară până la terenul pe care se dorește realizarea investiției (modernizarea căilor de acces, extinderi de rețele, etc)

5. Capacități de transport admise:

Se va asigura prin soluția urbanistică propusă confortul urban, astfel, soluția de transport admisă nu va depăși valoarea general admisă în zonă;

6. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z:

Se vor obține următoarele avize și acorduri la faza P.U.Z:

- **Agencia pentru Protecția Mediului Hunedoara;**
- **Aviz de amplasament emis de E-Distribuție Banat;**
- **Aviz de amplasament emis de Apaprod Deva;**
- **Aviz de amplasament emis de Apaprod Deva pentru asigurarea debitului și presiunii;**

- Aviz de amplasament emis de Delgaz Grid;
 - Aviz emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale;
 - Aviz Direcția pentru Sănătate Publică a județului Hunedoara;
 - Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al județului Hunedoara - pentru amplasare pe parcelă;
 - Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al județului Hunedoara - pentru acces la drumurile publice;
 - Direcția Județeană pentru Cultură a județului Hunedoara – zonă de protecție sit arheologic nr.10;
 - Aviz A.A.C.R.;
 - Studiu geotehnic;
 - Studiu de circulație întocmit de inginer drumar;
 - Studiu de însorire;
 - Avizul Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Deva.
7. Prin grija investitorului se vor parcurge etapele de consultare și informare a publicului conform procedurilor specifice indicate prin Ordinul 2701/2010. Conform raportului înregistrat cu nr.142190/16.12.2025 a fost parcursă Etapa I.

Avizul de Oportunitate împreună cu planșa care prezintă conceptul propus se vor anexa Certificatului de Urbanism nr. 392 din 05.11.2025, ca parte componentă a certificatului.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 392 din 05.11.2025, emis de Primăria Municipiului Deva.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de02.2026.

Arhitect șef
Lăzăruț Raluca

